

Huurderskoepel Arcade  
T.a.v. het Bestuur  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

The logo for 'deKey' features the word 'deKey' in a bold, black, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. To the right of the text is a grey, curved line that starts below the 'y' and curves upwards and to the left, ending under the 'K'. The background of the page has a decorative yellow and grey curved shape in the top right corner.

Datum • 20 februari 2021  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • 06 501 258 52  
Onderwerp • uw advies inzake het investeringsproject Ouder-Amstel 'Dialogue'

Geacht bestuur,

Ik heb uw advies d.d. 8 februari '21 inzake ons besluit om te investeren in de gemeente Ouder-Amstel in goede orde ontvangen. U spreekt daarin onder meer uw zorg uit dat deze investering ten koste gaat van de Amsterdamse prestatieafspraken en dat de beoordeling van financiële positie van De Key in een ander daglicht is komen te staan. Ik hoop met deze brief uw zorg weg te nemen en meer inzicht te geven in de beleidsmatige en financiële context van deze investering.

In het regulier overleg van 29 oktober 2020 heb ik u gemeld dat zich de mogelijkheid voordeed dat De Key woningen kan verwerven in Ouderkerk aan de Amstel, aan de Wenckebachweg binnen de ring A10. Ik heb aangegeven dat wij deze investering niet zien als nieuw beleid. U heeft gevraagd schriftelijk geïnformeerd te worden op het moment dat er duidelijkheid is. Ondanks het verschil van mening over of dit wel of niet onder wijzigend beleid valt, is dit door mij toegezegd. Op het moment dat er sprake zou zijn van een daadwerkelijke voorgenomen besluit over de investering zou u schriftelijk worden geïnformeerd.

Op 22 december '20 heeft het directieteam van De Key vastgesteld dat het aanbod van de ontwikkelende partij, onder welke condities de woningen konden worden aangekocht door De Key, acceptabel was. Op 24 december '20 heeft u verzocht om schriftelijke informatie. Conform mijn toezegging heb ik u over het besluit van De Key op 29 december 2020 schriftelijk geïnformeerd.

U adviseert negatief op de voorgenomen investering in Ouder-Amstel en heeft uw redenen hiervoor onderbouwd opgesomd. In de bijlage geef ik per punt een reactie op uw onderbouwing. Daarin kunt u lezen dat wij het door u gegeven advies niet volgen en ons voorgenomen besluit niet herzien.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key



Leon Bobbe  
Algemeen Directeur-Bestuurder

Cc: RvC  
Bijlage: Overzicht argumenten Arcade en reactie van De Key



## **Bijlage: Overzicht argumenten Arcade en reactie van De Key**

### **Beleidswijziging werkgebied**

Ondanks dat dit project in een andere gemeente ligt (het gebouw staat net over de gemeentegrens in de gemeente Ouder-Amstel), past het wel binnen de Koers van De Key. Het ligt binnen de ring A10 op een relatief korte afstand van Amsterdam centrum en is goed aangesloten op het openbaar vervoer. In de portefeuillestrategie 2016 is dit stukje gebied niet opgenomen, omdat wij geen kansen voorzagen in dit deel binnen de ring A10. Dit is bij de actualisatie van de portefeuillestrategie in 2019 niet gewijzigd. Zoals ik al eerder aan u meldde, werden wij ook (positief) overvallen door deze kans. Dat deze kans niet was voorzien in onze portefeuillestrategie, is voor ons geen reden om deze kans voorbij te laten gaan.

In de portefeuillestrategie staat opgenomen dat De Key jongeren steeds meer kansen wil geven op de woningmarkt en het aanbod sterk gaat vergroten. Er is een enorm tekort aan jongerenwoningen in Amsterdam en de gemiddelde wachttijd was in 2019 11 jaar.

Kans op nieuwbouw (voor jongeren) is beperkt binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam. Vanwege de ligging van dit stukje Ouder-Amstel ten opzichte van Amsterdam (het voelt als Amsterdam) en de mogelijkheid tot toevoegen van 123 jongerenwoningen, draagt deze investering niet alleen bij aan het doel om het aanbod van starterswoningen te vergroten. Met nieuwbouw voegen we sociale huurwoningen toe aan onze exploitatie. De exploitatie verbetert met nieuwe woningen, waardoor De Key in de toekomst vanuit de exploitatieopbrengsten haar onderhoud, verbeteringen en duurzaamheidsopgave kan bekostigen. Daarnaast komen deze woningen via ons huidige woonruimteverdeelsysteem via WoningNet beschikbaar voor alle woningzoekenden in de stadsregio Amsterdam. Met deze nieuwbouw bedienen we dus ook de woningzoekenden vanuit Amsterdam.

### **Meerjarenbegroting 2021-2025**

De Key financiert haar nieuwbouw vanuit verkoopopbrengsten. Dit gaat niet alleen om verkopen van sociale huurwoningen, maar ook om verkopen van vrije sector woningen, bedrijfsnonroerend goed en grondposities. En dan gaat het niet alleen om verkoop in Amsterdam, maar om verkoop vanuit ons hele werkgebied. De hiermee vrijkomende investeringsruimte vloeit terug naar de volkshuisvestelijke inspanningen van De Key: woningen in de sociale verhuur. En wat onze investering in Ouder-Amstel betreft, die zijn - zoals gezegd - na oplevering ook bereikbaar voor huurders vanuit Amsterdam.

### **Samenwerkingsafspraken Amsterdam en Diemen**

De Key houdt zich aan de afspraken in de Samenwerkingsafspraken op het onderdeel verkoop en beschikbaar houden van sociale huurwoningen. De Key is daarnaast de corporatie die al jarenlang de meeste nieuwbouw oplevert ten behoeve van de sociale verhuur. Dat beeld verandert de komende jaren niet.

De investeringsruimte die nu wordt ingezet in Ouder-Amstel, was reeds voor de prestatieafspraken als nieuwbouwinvestering opgenomen en meegenomen in de beoordeling van de beschikbare financiële middelen aan de opgave door De Key. De post was niet gespecificeerd (het betrof een nog niet op postcode gealloceerde nieuwbouwinvestering). Het gaat hier dan ook niet om extra verkregen financiële ruimte die gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken nieuw is vrijgekomen. Zoals hierboven aangegeven verbetert de exploitatie wel door deze nieuwe woningen, wat ten goede komt aan het onderhoud, verbeteringen en duurzaamheidsopgave van woningen in Amsterdam. In die zin draagt deze nieuwbouw bij aan het nakomen van prestatieafspraken in Amsterdam en Diemen.

### **Tenslotte**

U verzoekt ons om te reageren op uw vraag over het verankeren in onze statuten van een kleiner werkgebied. Dit voornemen heeft De Key niet gehad. Wij weten niet op grond waarvan de gemeente Amsterdam tot deze veronderstelling is gekomen.